



阳光新业地产股份有限公司 2025年度内部控制自我评价报告

阳光新业地产股份有限公司全体股东：

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求（以下简称“企业内部控制规范体系”），结合本公司（以下简称“公司”）内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，我们对公司2025年12月31日（内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评价。

一、重要声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。审计委员会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、审计委员会及董事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

二、内部控制评价结论

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基

准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制存在重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。公司已建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。

三、内部控制评价工作情况

（一）内部控制评价范围

公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域。纳入评价范围的主要单位包括：

1、阳光新业地产股份有限公司，即本公司，履行总部控制管理职能；

2、北京城市公司，主要包括：

北京星泰房地产开发有限公司、北京瑞阳嘉和物业管理有限公司、北京上东新业商业管理有限公司、沈阳阳光新生活广场有限公司，主要从事北京地区、沈阳地区的房地产销售、出租、商业物业经营管理等业务；

3、成都城市公司，主要包括：

成都锦尚置业有限公司、成都紫瑞新丽商贸有限公司，主要从事成都地区的房地产销售、出租、商业物业经营管理等业务。

4、深圳城市公司，主要包括：

深圳百纳新业商业管理有限公司，主要从事深圳地区的商业物业经营管理等业务。

纳入评价范围单位的资产总额占公司合并财务报表资产总额的93.63%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的92.37%。

公司重点关注的高风险领域主要包括：业务转型风险、投资风险、市场竞争风险、经营效益风险、合规风险。

（二）纳入评价范围的主要业务和事项

1、内部环境

（1）组织架构

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、行政法规、部门规章要求，建立了规范的公司治理结构和经营组织架构，设立了股东会、董事会，各机构权责明确、分工合理、有效制衡，保证了权力机构、经营决策机构、监督机构和经营管理层的协调运转。

（2）制度建设

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和企业内部控制规范体系的要求，以及《公司章程》的规定，根据公司实际情况，建立了一套较为完善的内部控制制度，贯穿于公司经营管理活动的各个层面和环节。

为保证管理制度与公司组织架构、部门职责、岗位权限以及业务流程的一致性，2025年公司持续完善管理制度，保证管理制度与公司组织架构、部门职责、岗位权限以及业务流程的一致性，确保管理制度能够有效地指导和支持公司日常运营及业务发展。

（3）人力资源政策

总部对各区域的人力资源实行统筹管理。公司制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策，将职业道德修养和专业能力作为选拔和聘用员工的重要标准，重视员工培训和继续教育，不断提升员工素质。

（4）企业文化

公司秉承“以科学高效”为本，长远布局，尊重市场，规范管理，依法经营”的企业理念；坚守“求是、简单、高效、创新”的企业核心价值观；以实现竭尽全力为客户提供优质的购物消费、娱乐商务和生活居住空间，与所有合作伙伴共同对其进行持续改善与精心经营，满足客户需求，竭尽全力创造更好的经济效益和社会效益，回馈股东、广大中小投资者及社会，竭尽全力实现员工与企业共同成长，让员工从企业发展中获得物质与精神的满足和愉悦为企业使命。

2、风险评估

风险评估作为内部控制活动的依据，为了达到企业目标而确认和分析相关的风险，包括战略风险、财务风险、市场风险、运营风险、法律风险等。公司各部门及各下属子公司广泛、持续不断地收集与本部门、单位风险和风险管理相关的内外部信息，包括历史数据和未来预测信息，按照统一的识别方法体系对风险识别结果进行描述。各部门、各下属单位考虑风险的性质、权衡风险和

收益，结合管理层风险偏好、公司风险承受度等因素，综合运用风险规避、风险降低、风险分担和风险承受等风险应对策略，实现对风险的有效控制。

3、控制活动

本公司的主要控制措施包括：

（1）职责分离控制

公司对岗位设置按照职责分离的控制要求制定了《岗位设置管理办法》等相关制度，对所涉及的不相容职责进行分析、梳理，各个环节不相容职务如授权审批、业务经办、会计记录、财产保管、稽核检查等均由不同的人员担任，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

（2）授权审批控制

公司通过权责手册和各项制度文件，明确了各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。为加强公司对各业务单元的统一管理，达到集中决策与适当分权的合理平衡，按照《公司财务和人事审批授权》，规范授权流程。

2025年，公司基于新的战略定位与部门职能，持续对授权体系进行梳理。

（3）财务与会计控制

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作秩序，已制定完善的财务及核算制度体系，涵盖会计基础工作规范、财务预算管理、资金管理、费用管理、资产管理、税务管理、财务信息系统管理、会计核算、财务报告等方面。与此同时，公司不断加强财务信息系统的建设和完善，财务核算工作全面实现信息化，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。

在资金管理方面，总部对各子公司的融资和结算业务实行统一管理，从而降低资金成本，保证资金安全。子公司银行账户的开立、变更和注销均需总部审批。同时，总部通过年度、月度资金计划加强资金管理，并对各子公司的资金计划完成情况进行跟踪，适时调整资金安排。

在财务预算方面，公司严格执行预算编制程序，各项预算均需有详实的编制依据，年度预算需董事会、股东会审议通过，预算执行结果与业绩考核挂钩。

在会计核算及财务报告方面，公司使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行核算，通过下发各项具体业务核算指引，提高账务处理准确性和规范性，确保会计信息质量。公司建立了较完整的财务报告体系，每月编制财务报

表、财务分析报告，每季度按照信息披露的要求对外披露财务报告。各项财务报告均安排有相应人员进行复核，公司对财务报告和财务信息的对外提供也做出了严格的限制。

2025年，公司持续推行《阳光新业地产股份有限公司财务核算制度》，旨在加强公司核算政策的统一性，提升会计核算工作的准确性、一致性，为保证财务报告能够公允反映业务实质提供支持。

（4）全面预算控制

公司预算控制以“计划”为重点，每年在预算年度开始前完成预算编制工作，按照上下结合、分级编制、逐级汇总的程序，以年度经营管理任务书的形式将年度任务分解下达至各业务单元和子公司。公司以年度预算作为组织、协调经营活动的基本依据，并进一步细分为季度、月度预算，通过定期运营情况分析和评价，实施预算动态管理和控制，对预算追加、预算外支出等调整进行严格把控，从而保证实现年度预算目标。

（5）采购与成本控制

公司制定了较系统的《采购管理办法》，对成本管理实行统一成本科目、全过程目标成本控制和动态成本监控，各项目在总体规划设计完成之后要求上报目标成本，经审核通过后原则上不能突破。

2025年，总部继续严控招投标环节，持续规范采购行为，控制采购风险。

（6）销售与收款控制

公司在销售管理过程中遵循岗位职责分离、流程清晰等原则。同时，公司制定了《销售业务流程管理办法及审批权限规定》，规范销售价格和折扣体系呈批流程，明确销售/客服业务流程规定。公司持续监督销售管理工作，以保证工作的合理、有序开展。

（7）商业管理控制

公司在商业项目运营管理方面，制定了商业项目招商管理、现场运营管理、营运安全检查、商户管理、多种经营管理以及租费收缴管理等制度指引文件。针对不断变化的经营环境，结合各项目地区市场的实际情况，公司及时调整经营策略，优化升级各项目服务品质、推出多元化产品以及灵活的营销策略，并完善信息系统提升商业客户体验。

（8）重大投资决策控制

《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《投资管理制度》等明确了公司对外投资的决策权限，并通过股权投资相关管理制度保证对外股权投资活动的规范性和合法性，切实保证公司和投资者利益，形成科学、有效、稳健的项目决策机制。针对投资决策带来的风险，公司加强市场调研和行业研究力度，充分研究对外投资可能出现的各种不确定因素，重点对投资目标、规模、方式、资金来源、风险与收益等做出客观评价，加强对外投资的可行性分析。同时，加强对被投资企业的经营管理与财务管理，提高企业的管理水平，实施财务管理人员的委派制度，加强内部审计和稽核力度。

（9）对子公司的管理控制

公司坚持资产管理公司属性，结构设计扁平化。公司已构建“总部、子公司”的二级管理架构，总部对各子公司的授权和职责划分坚持权责对等的原则；总部职能部门统一制定制度，对子公司进行专业指导；各子公司建立健全内部完整职能，在总部职能管控下灵活开展经营活动；总部通过内部审计、专业检查、项目巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。既能保证管控力度，保持公司经营管理的统一性，集中调动公司资源优势，又有利于应对市场变化，提高经营灵活性。

（10）关联交易的控制

根据公司制定的《重大信息内部报告制度》、《关联交易管理制度》，应当披露的关联交易经公司全体独立董事过半数同意后，提交董事会审议。股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东实行回避，并在股东会决议的公告中充分披露非关联股东的表决情况。公司关联交易定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益。

2025年，公司对关联交易决策和执行流程进行了合规检查，确保关联交易决策和执行流程的合规性。

（11）对外担保的控制

公司按照证监会、深交所相关法律、法规、规范性文件以及《阳光新业地产股份有限公司章程》等有关规定，制定了《对外担保管理制度》、《对外担保内控管理办法》，明确规定担保业务审批、批准、执行等环节的控制要求，对担保业务进行控制。公司对外担保实行统一管理，对外担保行为须按规定完

成内部审批、董事会\股东会审议程序，未经批准，任何人无权以公司名义签署对外担保合同、协议或者其他类似的法律文件。公司为非控股关联方、控股股东、实际控制人及其关联人提供担保的，应当要求对方提供反担保，以规避担保可能给总部形成的损失。公司总部定期监督被担保人债务履行情况并对债务违约风险提出预警。

2025年，公司对担保事项进行了检查，公司现有的担保均严格遵循了上述有关规定。

（12）信息披露的控制

公司制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司的各部门、各分支机构严格执行制度要求，从而避免公司信息披露不及时、遗漏、误导，给公司或投资者造成重大损失。

4、信息与沟通

公司建立了一系列对内和对外的信息交流与沟通制度，明确相关信息的收集、处理和传递程序，确保信息及时沟通，促进内部控制有效运行。

在内部信息与沟通方面，公司积极投入使用办公信息平台、商业管理软件等，一方面大幅提高公司内部信息传递及沟通的效率，另一方面，通过及时、准确地生成各种管理报表，提升信息与沟通的广度和深度，并结合定期和不定期的管理快报、专项报告、运营分析等手段，为保障信息与沟通渠道畅通、提高沟通效率和效果创造了良好条件。

在对外信息与沟通方面，公司客服、营销部门通过媒介、问询、调查、信函、电话等手段及方式就产品的相关信息与顾客进行沟通：公司除通过法定信息披露渠道发布信息外，针对投资者还提供了电话、电子邮件、访问公司网站、业绩说明会等形式进行沟通，此外，公司对外公布舞弊监察邮箱，对顾客、合作方、内部员工的投诉予以记录并及时处理。

5、监督控制

公司已经建立起总部和子公司互动联系的监督检查体系，总部内审合规部和其他专业职能部门通过常规检查、专项检查、内部审计、稽核等多种形式对各业务领域的内控建设和执行情况进行评估和督查，及时查错防弊，提高内控水平。内审合规部执行内部舞弊监察职能，并负责处理投诉和举报事宜，有效

发挥监督作用。

上述纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的主要方面，不存在重大遗漏。

（三）内部控制评价工作依据及内部控制缺陷认定标准

公司依据企业内部控制规范体系组织开展内部控制评价工作。

公司董事会根据企业内部控制规范体系对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素，区分财务报告内部控制和非财务报告内部控制，研究确定了适用于本公司的内部控制缺陷具体认定标准。公司确定的内部控制缺陷认定标准如下：

1、财务报告内部控制缺陷认定标准

财务报告内部控制是指针对财务报告目标而设计和实施的内部控制。由于财务报告内部控制的目标集中体现为财务报告的可靠性，因而财务报告内部控制的缺陷主要是指不能合理保证财务报告可靠性的内部控制设计和运行缺陷。将财务报告内部控制的缺陷划分为重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷，所采用的认定标准直接取决于由于该内部控制缺陷的存在可能导致的财务报告错报的重要程度。

（1）公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

定量标准以公司合并营业收入总额为主要衡量指标，如该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额大于或等于公司合并营业收入总额的5%且绝对金额大于或等于3000万元，则认定为重大缺陷；如错报金额大于或等于公司合并营业收入总额的3%，但小于5%，则认定为重要缺陷；其余则认定为一般缺陷。

（2）公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

a) 财务报告内部控制重大缺陷的迹象包括：

- 董事和高级管理人员舞弊；
- 公司对已经公告的财务报告出现的重大差错进行错报更正；
- 注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；
- 公司审计委员会和审计部门对内部控制的监督无效。

b) 财务报告内部控制重要缺陷的迹象包括：

- 未依照公认会计准则选择和应用会计政策；
 - 未建立反舞弊程序和控制措施；
 - 对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；
 - 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达达到真实、准确的目标。
- c) 财务报告内部控制一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

2、非财务报告内部控制缺陷认定标准

(1) 公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

定量标准以公司合并营业收入总额为主要衡量指标，如该缺陷单独或连同其他缺陷导致的直接财产损失金额大于或等于公司合并营业收入总额的5%且绝对金额大于或等于3000万元，则认定为重大缺陷；如财产损失金额大于或等于公司合并营业收入总额的3%，但小于5%，则认定为重要缺陷；其余则认定为一般缺陷。

(2) 公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

a) 非财务报告内部控制重大缺陷的迹象包括：

- 缺乏民主决策程序，如缺乏重大问题决策、重要干部任免、重大项目投资决策、大额资金使用（三重一大）决策程序；
- 决策程序不科学，如重大决策失误，给公司造成重大财产损失；
- 严重违反国家法律、法规；
- 关键管理人员或重要人才大量流失；
- 媒体负面新闻频现；
- 内部控制评价的重大缺陷未得到整改；
- 重要业务缺乏制度控制或制度系统失效，给公司造成按上述定量标准认定的重大财产损失。

b) 非财务报告内部控制重要缺陷的迹象包括：

- 公司因管理失误致使发生依据上述定量标准认定的重要财产损失，控制活动未能防范该失误；
- 财产损失虽然未达到和超过该重要性水平，但从性质上看，仍应引起董

事会和管理层重视。

c) 非财务报告内部控制一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

（四）内部控制缺陷认定及整改情况

1、财务报告内部控制缺陷认定及整改情况

根据上述财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内公司不存在财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。

针对上一年度的内部控制缺陷改善进展情况说明如下：公司存在水电费收入未依照企业会计准则执行的情况，相关内部控制存在缺陷。公司已针对该事项作出相应的整改措施，一方面对前期会计差错进行更正，对2021年至2024年三季度确认的水、电等能耗费的营业收入、营业成本进行重新确认、计量并追溯重述，消除对财务报表的影响，上述事项已经公司第十届董事会审计委员会第二次会议及第十届董事会第一次会议审议通过，同时会计师事务所针对该事项出具了专项审核报告。另一方面加强公司相关人员对会计准则的学习，严格执行收入确认的有关要求，确保财务信息准确、及时、完整。

2、非财务报告内部控制缺陷认定及整改情况

根据上述非财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内未发现公司非财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。

四、其他内部控制相关重大事项说明

无。

董事长（已经董事会授权）：陈家贤

阳光新业地产股份有限公司

二〇二六年二月十一日